

Phòng chống ô nhiễm không khí: BĐS thương mại có thể làm gì?

16:10 25/10/2019

Không khí tại Hà Nội và TP.HCM trong vài tuần qua đã có những thời điểm chạm mức ô nhiễm cao, gây hại cho sức khỏe. Khi cả 2 thành phố đang thực hiện nhiều biện pháp để khắc phục tình hình, chúng tôi đặt ra câu hỏi: Liệu bất động sản thương mại có thể góp phần nào trong nỗ lực chung? Các tòa nhà có thể học hỏi được những gì từ các nước đã đi trước trong vấn đề giải quyết tình trạng ô nhiễm không khí?

Ô nhiễm không khí là một vấn đề toàn cầu. Dữ liệu thống kê cho thấy rằng 91% dân số thế giới đang ở những khu vực có mức ô nhiễm không khí vượt quá giới hạn đảm bảo sức khỏe do tổ chức WHO đề ra. Các quốc gia trên thế giới hiện đang chung tay theo dõi chặt chẽ tình trạng ô nhiễm không khí ở địa phương và nỗ lực để cải thiện chất lượng không khí. Hiện nay, hơn 4300 thành phố ở 108 quốc gia đã được đưa vào cơ sở dữ liệu về chất lượng không khí của WHO, trở thành cơ sở dữ liệu toàn diện nhất trên thế giới về ô nhiễm không khí. Ví dụ tại Vương quốc Anh, chính phủ đã ban hành "Chiến lược không khí sạch 2019", đưa ra danh sách những hành động có thể được thực hiện để nâng cao chất lượng không khí, giảm lượng khí thải từ phương tiện giao thông, nhà ở, nông nghiệp, công nghiệp và bất động sản thương mại. Chiến lược này cho phép chính quyền địa phương xác định hạn mức hoạt động cho các chủ sở hữu của các tòa nhà thương mại. Để khuyến khích sử dụng năng lượng hiệu quả, Chính phủ Anh đã đưa ra sáng kiến 'The Green Lease Toolkit', một bộ công cụ nhằm hỗ trợ chủ nhà và khách thuê xây dựng chiến lược giảm khí thải carbon, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu chất thải để hạn chế tác động lên môi trường.

Nhận thức về môi trường trong lĩnh vực bất động sản đã trở thành một phần không thể thiếu của xu hướng tác động đầu tư. Theo Lucy Auden, lãnh đạo toàn cầu của bộ phận ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị) tại Quản lý Đầu tư của Savills, trên thế giới đang xuất hiện một xu hướng tên là đầu tư có tầm ảnh hưởng (impact investing) với chủ đích tạo ra tác động xã hội hoặc môi trường,

bên cạnh lợi nhuận tài chính truyền thống. Theo Fitch Ratings, tài sản trong lĩnh vực này đã tăng 15% trong nửa đầu năm 2019 lên mức 52 tỷ đô la Mỹ, cho thấy sự tăng trưởng mạnh mẽ của ESG. Mạng lưới đầu tư có tầm ảnh hưởng toàn cầu (Global Impact Investing Network - GIIN), ước tính rằng cả thị trường đầu tư có tầm ảnh hưởng hiện đang có tổng giá trị là 520 tỷ đô la Mỹ.

Bà Auden nói thêm: “Các nhà quản lý đầu tư bất động sản đã và đang dần lưu tâm hơn đến vấn đề môi trường và biến đổi khí hậu. Thay vì nói, “Tôi sẽ mua tòa nhà xanh này để làm đẹp danh mục đầu tư,” thị trường đang bắt đầu suy nghĩ: “Nếu tôi mua một tòa nhà không hiệu quả và không có kế hoạch gì để cải thiện khả năng chống chịu và hiệu quả của tòa nhà, liệu tôi có thể bán nó được không? Với sự lo ngại về khí hậu ngày một tăng, liệu 15-20 năm nữa có nhà đầu tư nào mua BĐS mà sẵn sàng chấp nhận việc không phòng ngừa rủi ro liên quan tới khí hậu?”

“Yếu tố gạch vữa của bất động sản làm cho ngành này phải đối mặt với nhiều rủi ro hơn từ biến đổi khí hậu. 40% lượng khí thải carbon toàn cầu đến từ môi trường xây dựng, đồng nghĩa với cơ hội giảm lượng khí thải toàn cầu từ lĩnh vực BĐS. Phòng ngừa và thích ứng với biến đổi khí hậu đều có tác động mạnh mẽ đến đầu tư BĐS,” bà Auden nói.

Ở Việt Nam, đầu tư có tầm ảnh hưởng đã bắt đầu với bất động sản thương mại. Các đơn vị phát triển và chủ nhà đang đầu tư vào các biện pháp nhằm tăng hiệu quả tòa nhà, giảm tiêu thụ năng lượng và khí thải. Theo bà Hoàng Nguyệt Minh, Phó Giám đốc Tư vấn đầu tư Savills Hà Nội, nhiều dự án thương mại ở Việt Nam đã đạt được hay tuân theo tiêu chuẩn của các chứng nhận xanh và hiệu quả năng lượng, trong đó LEED (Leadership in Energy and Environmental Design – Tiên phong trong thiết kế tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường) là chứng chỉ được công nhận rộng rãi nhất trên thế giới. Dự kiến một số tòa nhà văn phòng hạng A quốc tế cao cấp nhất ở Hà Nội và HCM sẽ đáp ứng tiêu chuẩn của chứng chỉ này. Cũng theo bà Minh, “Tòa nhà Capital Place ở Hà Nội đang nhắm vào chứng chỉ LEED Gold và đã tích hợp tất cả các yêu cầu tương ứng của chứng chỉ này vào xây dựng và thiết kế của tòa nhà. Dự án văn phòng hạng A quốc tế này cam kết giảm thiểu lượng tiêu thụ nước tới 50% thông qua tái chế, và giảm tiêu thụ năng lượng 13% nhờ quản lý tòa nhà hiệu quả. Bộ lọc, các vật liệu tỏa khí thải thấp và cảm biến đã được lắp đặt để duy trì chất lượng không khí tốt trong nhà; mặt khác các tấm kính mặt ngoài dự án được xử lý để giúp cải thiện chất lượng không khí bên ngoài.



Các tấm kính mặt ngoài dự án được xử lý để giảm đảo nhiệt đô thị, cải thiện chất lượng không khí xung quanh, đồng thời điều hòa vi khí hậu và nhiệt độ

Các sáng kiến tiết kiệm năng lượng tương tự cũng được ghi nhận tại dự án Friendship Tower tại TP.HCM - một ứng cử viên khác của chứng chỉ LEED Gold. Bà Từ Thị Hồng An, Phó Giám đốc, Bộ phận Cho thuê thương mại Savills TP.HCM cho biết: “Dự án văn phòng hạng A phong cách boutique này đã đưa ra các biện pháp để giảm tiêu thụ điện nước, giảm 85% lượng nước tiêu thụ nhờ lắp đặt các thiết bị hiệu quả, tái chế và hệ thống gom nước mưa, giảm 33% lượng năng lượng tiêu thụ sau khi cài đặt hệ thống HVAC và chiếu sáng bằng đèn LED. Bằng cách sử dụng vật liệu ít tỏa khí thải bên trong tòa nhà, Friendship Tower cũng làm giảm nồng độ các chất ô nhiễm hóa học có thể gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng không khí, sức khỏe con người và môi trường.”

Dự án Friendship Tower sử dụng vật liệu ít khí thải bên trong tòa nhà để giảm lượng khí thải carbon và tránh gây ảnh hưởng đến chất lượng không khí

Trong bối cảnh chính quyền địa phương và các cơ quan ban ngành đang phải chịu áp lực ngày càng lớn trong việc giải quyết khủng hoảng ô nhiễm không khí ở Hà Nội và TP.HCM, các chiến lược môi trường do doanh nghiệp dẫn đầu sẽ trở nên phổ biến trong BĐS thương mại. Sự chung tay giữa các đơn vị phát triển bất động sản, các công trình xây dựng, sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và giao thông vận tải sẽ đóng một vai trò quan trọng trong việc đảm bảo chất lượng không khí tốt hơn cho sức khỏe.

